СОЦИАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА

DOI: 10.22394/2070-8378-2019-21-6-72-77

О НОВЫХ ЗАДАЧАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРОЦЕССАМИ, СВЯЗАННЫМИ С РЕШЕНИЕМ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ

МИХАИЛ ЮРЬЕВИЧ ВИКТОРОВ, доктор экономических наук, доцент кафедры инвестиционно-строительного бизнеса
Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (119571, Российская Федерация, Москва, проспект Вернадского, 82). E-mail: noc@email.su
НИКОЛАЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ КАЗАНСКИЙ, аспирант кафедры инвестиционно-строительного бизнеса
Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (119571, Российская Федерация, Москва, проспект Вернадского, 82). E-mail: iim@ranepa.ru

Аннотация: Современный контекст решения жилищной проблемы, заданный майским указом Президента Российской Федерации, сфокусирован в основном на двух аспектах: соблюдении прав дольщиков и переходе на проектное финансирование. Перед органами государственного и отраслевого управления была поставлена задача перераспределить функции финансирования и контроля между представителями строительного и банковского бизнеса. При этом объемы и ликвидность строительной продукции не должны были пострадать. Такая постановка задачи актуализировала проблему расширения ипотечного кредитования, способного поддерживать, в первую очередь, ликвидность объектов жилой недвижимости. Принимаемые системные меры позволили за последние десять лет снизить ипотечную ставку более чем на 37%. Это дало возможность расширить на треть потенциальный спрос на жилую недвижимость ввиду его высокой эластичности. В то же время указанные процессы повлияли на повышение цены строящегося жилья. В результате анализ показал, что в условиях понижения уровня реальных доходов ипотечный бизнес не в состоянии поддержать спрос даже в условиях снижения процентной ставки до 8%. А падение спроса в совокупности с переходом на использование новых правил застройки, эскроу-счетов создает серьезные вызовы жизнеспособности субъектов инвестиционно-строительного бизнеса.
Ключевые слова: жилищное строительство, национальный проект, инвестиционно-строительный бизнес, ипотечный бизнес, стратегия развития строительства, производительность труда, цифровизация

Статья поступила в редакцию 13 мая 2019 года.

Викторов М.Ю., Казанский Н.В. О новых задачах государственного управления процессами, связанными с решением жилищной проблемы. *Государственная служба*. 2019. № 6. С. 72–77.

ON NEW TASKS OF STATE MANAGEMENT OF PROCESSES RELATED TO THE SOLUTION OF THE HOUSING PROBLEM

MIKHAIL Y. VIKTOROV, Dr. Sci. (Economics), Associate Professor of the Chair of Investment and Construction Business
Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (82, prospekt Vernadskogo, Moscow, Russian Federation, 119571). E-mail: noc@email.su
NIKOLAY V. KAZANSKY, Postgraduate Student of the Chair of Investment and Construction Business
Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (82, prospekt Vernadskogo, Moscow, Russian Federation, 119571). E-mail: iim@ranepa.ru

Abstract: Modern context of housing solutions introduced in May by Presidential Decree is mainly focused on two issues: shared construction participants' rights provision and shift towards project financing. The state and sectoral authorities were tasked with redistributing functions of financing and control between representatives of the construction and banking business. At the same time, the volume of construction and liquidity of construction products should not have been affected. This tasking of reference actualized the problem of expanding mortgage lending, which is capable of supporting primarily the liquidity of residential real estate. The system measures taken have allowed for the last ten years reducing the mortgage rate by more than 37%. This made it possible to expand by a third the potential demand for residential real estate due to its high elasticity. At the same time these processes have affected the increase in the price of housing under construction. As a result, the analysis showed that in the conditions of a decrease in the level of real incomes, the mortgage business is not in a position to support the demand even in the conditions of a decrease in the interest rate to 8%. A drop in demand in conjunction with the transition to the use of new building rules, escrow accounts creates serious challenges to the viability of the subjects of the investment and construction business.
Keywords: housing construction, national project, investment and construction business, mortgage business, construction development strategy, labor productivity, digitalization

The article was received on May 13, 2019.

Viktorov M.Y., Kazansky N.V. On new tasks of state management of processes related to the solution of the housing problem. *Gosudarstvennaya sluzhba.* 2019. No 6. P. 72–77. In Russian

Введение

Актуальность проблемы обеспечения граждан жильем на заседаниях Правительства Российской Федерации сохраняется весь период новейшей истории России. Это связано, в первую очередь, с переходом от бесплатного предоставления жилья (как одного из основных социалистических, конституционно закрепленных достижений) к распространению рыночных принципов хозяйствования в жилищной сфере. Приватизация жилищных фондов положила начало формированию рынка жилья. Отложенный спрос на улучшение жилищных условий активизировал новое строительство, процессы купли-продажи и другое (поддержание расширенного воспроизводства и ускорение оборота жилой недвижимости). Органами государственного управления в оперативном порядке были созданы специализированные институты паевых фондов недвижимости, залоговые механизмы, льготные программы обеспечения жильем, но едва ли не самым быстро развивающимся и повсеместно распространившимся стал механизм ипотечного кредитования. Его институционализация позволяла последнее десятилетие аккумулировать необходимые для строительной отрасли финансовые ресурсы, наполняя механизмы долевого строительства ликвидным спросом. В результате, даже во время мирового финансового кризиса 2008 года объемы жилищного строительства росли, а ипотечный бизнес стал неотъемлемой частью инвестиционно-строительного бизнеса. Имея в виду, что долевое строительство охватило практически весь сегмент многоквартирных домов и жилищных комплексов, технологии ипотечного кредитования быстро совершенствовались, обеспечивая упрощение и ускорение процедур заключения ипотечных договоров в безопасном для сторон режиме. Распространившись на вторичный рынок жилья, ипотека стала поддерживать и сегмент индивидуального жилищного строительства.

Инвестиционно-строительный бизнес и его эффективность

Анализ основных характеристик фактически заново созданного ипотечного бизнеса показал, что за последнее десятилетие он не только масштабировался (по самым скромным оценкам, объем кредитования увеличился более чем в 3 раза), но стал одним из самых высоко технологичных сегментов национальной экономики. Соответственно, и доходность этого вида предпринимательской деятельности в силу сложившейся высокой цены финансовых ресурсов априори была высокой. Несмотря на то, что за последние десять лет ипотечная ставка существенно упала с 15,5% в 2009 году до 9,8% в 2018 году в среднем по стране (то есть почти на 37%), банковские доходы за этот же период выросли, по данным Федеральной службы государственной статистики, на 65%.

Объединение и синхронизация инвестиционно-строительной деятельности и ипотечного бизнеса высвободило синергию технологически связанных процессов расширенного воспроизводства недвижимости. Это позволило участникам рынка существенно снизить риски недофинансирования строительства и на этой основе получать высокие доходы даже в период кризиса и стагнации национальной экономики. Высокая доходность способствовала перетоку ресурсов в «долевку», снижая долю строительства с использованием фондовых, кооперативных и ссудо-сберегательных механизмов до пределов статистической погрешности. Сегменты индивидуального жилищного строительства оставались примерно на одном уровне – 36,2 млн кв. метров в 2014 году, характеризовались некоторым падением в 2018 году до 32,5 млн кв. метров и ожидаемым восстановительным ростом до 40 млн кв. метров к 2024 году[1].

Таким образом, анализ сложившейся до принятия законодательных инициатив в сфере долевого строительства структуры современного рынка жилья показал наличие интенсивного роста многоквартирного домостроения вплоть до 2016 года включительно, со стабилизацией объемов в 2017 году и некоторым сжатием в 2018 году. Снижение реальных доходов населения, ужесточение требований к застройщикам не могли не сказаться на объемах ввода в действие жилой недвижимости многоквартирного типа. Даже в условиях стимулирования ипотеки за счет введения льготных режимов кредитования и снижения ставки ипотечного процента их объемы упали с 50,1 млн кв. метров до 42,8 млн кв. метров. Отставание объемов индивидуального жилищного строительства от годового ввода в действие многоквартирных домов специалисты считают следствием того, что указанный сегмент был до последнего времени слабо охвачен ипотекой, будучи высокорисковым с точки зрения ликвидности объектов индивидуального жилищного строительства. Практика показала, что они оцениваются и продаются труднее, чем квартиры. Стартовая цена, эксплуатационные издержки и индивидуальные характеристики, включая средовую специфику, вынуждают банки неохотно кредитовать строительство индивидуального жилья. Анализ показал, что такие кредиты в Подмосковье как минимум на 1 пункт (а, к примеру, в Иркутске и Красноярске – на 2 пункта) выше по сравнению с ценой кредитования приобретения обычных квартир.

Известно, что интересы бизнеса и общества далеко не всегда совпадают. В связи с этим важно ответить на вопрос: что, кроме развития ипотечного бизнеса, является стратегическим приоритетом в решении жилищной проблемы? Если обратиться к сути проблемы обеспечения жильем, подчеркнутой Президентом Российской Федерации в майском указе[2], то речь идет об «улучшении жилищных условий». Возникает другой

1 Федеральная служба государственной статистики: http://www.gks.ru

2 Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»: http://kremlin.ru/acts/bank/43027

вопрос: если не 2,5 млн, а 5 млн семей будут покупать в ипотеку квартиры площадью чуть более 50 кв. метров (Росстат фиксирует, что с 2010 года, когда средний размер построенных квартир составил 81,5 кв. метров, их метраж упал до 52 кв. метров в 2018 году), будет ли достигнута поставленная, стратегически важная, цель улучшения жилищных условий? Учитывая демографическую проблему, трудно говорить о росте рождаемости в столь стесненных жилищных условиях. Если иметь в виду, что 22,6% россиян не имеют доступа к централизованной канализации (в сельской местности – это 66,5%[3]), то о комфортной среде говорить не приходится. Таким образом, развитие ипотеки и расширение использования ее в жилищном строительстве и в рыночном обороте недвижимости далеко не всегда соответствует стратегическим приоритетам развития и требует корректировки в части разработки централизованных мер социальной поддержки населения.

Анализ динамики натуральных показателей строительства и ввода жилых площадей говорит о том, что она в полной мере отражает процесс удорожания жилья. Во-первых, за счет ипотечных выплат (по экспертным оценкам кафедры инвестиционно-строительного бизнеса Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС), она составляет порядка 15% от стоимости квартиры). Во-вторых, вследствие нивелирования всех ценовых преимуществ долевого принципа финансирования строительства (это порядка 15–20%). В-третьих, в результате необходимости компенсации банковских услуг по ведению эскроу-счетов, а это не менее 6%. Даже такой укрупненный расчет выводит на минимум удорожания 36%. Что же ждать от спроса? Естественно, сжатия метража и возврата к «хрущевскому стандарту» обеспеченности, то есть 7–9 кв. метров на человека. Это примерно в 10 раз ниже показателей обеспеченности жильем в США и Канаде.

В сфере индивидуального домостроения улучшение жилищных условий приближается к уровню развитых стран Европы – 40 кв. метров жилья на человека. Но именно этот сегмент не поддерживается стимулирующими мерами национального проекта. В то же время, по данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, уже в 2021 году должно быть введено 45 млн кв. метров индивидуального жилья. За счет чего может быть обеспечен прирост в 18 млн кв. метров, какие методы будут использованы и что лежит в основе более чем 66% роста, пока остается неясным.

Решение жилищной проблемы: стратегические приоритеты и цели

Уточним сущность и значение стратегических приоритетов решения жилищной проблемы для государственных органов управления. Для этого проанализируем, следуя методологии факторного анализа [Яськова, 2016. С. 145–150], показатели, влияющие на структуру и динамику жилищной сферы. Согласно опросам, проводившимся в рамках IV Международной научно-практической конференции «Глобальные и локальные проблемы экономики: новые вызовы и решения», наиболее существенными из них являются следующие:

1) политическая стабильность и инвестиционный климат, обеспечивающие инвестиционную активность и финансовую достаточность реализации строительных проектов в жилищном сегменте;

2) высокая динамика изменений условий хозяйствования, включая новые правила застройки, особенности налогового бремени, нормы выездных проверок, механизмы привлечения средств и другие;

3) качество административного ресурса, в том числе в рамках обязательств по государственным строительным заказам;

4) скорость технологических трансфертов, позволяющих проектной, строительной и эксплуатационным фазам инвестиционно-строительной деятельности экономить ресурсы, в том числе ускоряя и улучшая качество процессов расширенного воспроизводства недвижимости, повышая ее эффективность и тем самым вскрывая главный резерв снижения цен на жилую недвижимость;

5) доступность (цена и время, необходимое для привлечения) финансовых ресурсов не только на длинном, но и на коротком временном плече;

6) время, необходимое для получения разрешения на строительство, согласования и внесения поправок в проект;

7) разрушающий жизнеспособность хозяйствующих субъектов порядок разрешения хозяйственных споров в инвестиционно-строительной сфере и другое [Глобальные и локальные проблемы экономики..., 2018. С. 150–336].

Если первая группа факторов определяется внешнеэкономической конъюнктурой, то кредитная, нормативная, налоговая политика, договорная дисциплина в рамках системы государственных заказов, степень развития различных механизмов разрешения хозяйственных споров являются предметными областями комплексной системы управления строительством и сферой ответственности государственных органов. В связи с этим востребовано иное качество административных ресурсов [Peshkov, Yaskova, 2015. P. 33–35].

Отраслевое управление должно справиться с решением нетривиальных задач, связанных с обеспечением национального проекта, направленного на улучшение жилищных условий и обеспечение комфортной среды проживания. Разработанный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации паспорт национального проекта делает ставку на существенный – с 42,8 млн кв. метров

3 Старостина Ю. Росстат назвал долю россиян без доступа к канализации: https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5e08ac069a79473641cb4ddc

в 2018 году до 80 млн кв. метров в 2024 году – рост многоквартирного домостроения, и, по сути, единственным инструментом в этом сегменте становится проектное финансирование. Конечно, можно предположить, что за ближайшие пять лет под контролем Правительства Российской Федерации оно станет высокотехнологичным, будет иметь цифровой формат и так далее. В этих условиях Минстрою России, возможно, удастся синхронизировать проектный и ипотечный бизнес, однако удержать цены на жилье – вряд ли.

Структура современного рынка жилья и проектное финансирование

Как демонстрирует мировая практика, проектное финансирование во всех случаях дороже традиционных бизнес-моделей. Предположить, что Правительство Российской Федерации пойдет на существенную корректировку, отмену или смягчение действующих правил, конечно, можно; но в обсуждении преимуществ и ограничений новых инструментов защиты прав участников долевого строительства, которое состоялось в Общественной палате Российской Федерации 28 февраля 2019 года, официальная позиция принципиально не изменилась. Акцент был сделан на возможностях выполнения ключевых целей национального проекта на фоне осознания торможения ввода жилых площадей. Списывать снижение деловой активности в строительстве только на падение реальных доходов населения участники дискуссии не стали и попытались найти причины внутри отрасли. Их выводы однозначно свидетельствовали о негативном влиянии факторов, способствующих удорожанию жилья. Среди них можно выделить следующие:

1) новые правила застройки, сужающие сегмент относительно недорогого долевого строительства, позволявшего ранее экономить от 10 до 30% рыночной стоимости жилья;

2) тотальная зависимость от ипотеки (по данным Банка России, 60% квартир в новостройках и 50% квартир на вторичном рынке приобретаются с помощью ипотечного кредитования);

3) фактическое отсутствие на рынке нового арендного жилья (коммерческого и некоммерческого типов).

Участники обсуждения пришли к общим выводам, главным из которых стала констатация *стратегической цели удержания цен на жилую недвижимость, за приобретение которой должно отвечать ипотечное кредитование.* Расширение его использования, в том числе распространения на арендный сектор и сектор индивидуального домостроения, и доведение уровня ипотечного процента до 8% трактуется в настоящее время едва ли не как решающий фактор выхода на целевые показатели национального проекта.

Исследование проблем развития строительства, осуществляемое на кафедре инвестиционно-строительного бизнеса РАНХиГС, показало, что существенный рост производительности труда, ускорение и допустимое удешевление строительного цикла является, в первую очередь, результатом *целевой синхронизации функционирования и сбалансированного развития проектного, строительного, инвестиционного, ипотечного, производственного, консалтингового, IT, социального и других видов бизнеса, обеспечивающих развитие жилищной сферы*.

Формирование новых сегментов ипотечного бизнеса, развитие социального предпринимательства в строительстве

Каким становится качество жилья в условиях отсталости производства строительных материалов, деталей и конструкций? Как можно уладить (без ликвидации и банкротств хозяйственных субъектов) и разрешить возникающие хозяйственные споры? Возникновение противоречий подчас связано с активным продвижением решения частного вопроса вне общего контекста. Так, фокусируясь исключительно на оценке последствий мер защиты прав дольщиков, создавая и усиливая для этого компенсационные механизмы, снижая ипотечную ставку и пытаясь удержать цены на жилье, можно упустить несколько особо значимых со стратегической точки зрения моментов, на которых следует остановиться отдельно.

1. *Обеспечение конкурентоспособности и жизнеспособности строительного бизнеса.* Его представители – территориально рассредоточенные, различные по численности, объемам выполняемых работ, организационно-правовым формам, видам специализации деятельности хозяйственные субъекты – находятся в настоящее время в весьма неустойчивом экономическом положении. По данным Рейтингового агентства строительного комплекса, в 2018 году на различных стадиях банкротства находилось 150 застройщиков с проектами строительства 4,5 млн кв. метров. Под угрозой банкротства находятся 198 девелоперов, отвечающих за строительство 7,8 млн кв. метров. По оценкам Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, в связи с ростом внутриотраслевых противоречий деятельности в зоне риска находится более 20% возводящегося жилья, что составляет более 14 млн кв. метров. Анализ причин этого, как правило, сводится к доказательствам недобросовестности застройщиков. Отчасти это так, но нельзя относить всех застройщиков к 2% недобросовестных. Исследование хозяйственных споров последнего десятилетия показывает, что в большинстве случаев в начале цепочки нарушенных обязательств находились срывы сроков оплаты работ, выполненных по государственному заказу.

Вызванные нарушением обязательств по выполнению государственных заказов судебные разбирательства привели к приостановке проектов застройки жилья. Результат – обманутые дольщики, количество которых к 2017 году превысило прогнозируемые показатели. Проблема дольщиков вынудила Правительство принять крайние меры. Фактически строительный бизнес потерял главное завоевание рыночной экономики –

хозяйственную самостоятельность. Банковский бизнес получил полноценное право контроля финансирования строительства населением. А гарантии сохранности средств дольщиков обернулись для них, как было показано выше, удорожанием приобретаемого жилья. Помимо этого, переток доходов в банковский сегмент лишил строительный бизнес существенных ресурсов развития, поставив его на грань выживания. Возникла опасность обрушения важнейшего сегмента национальной экономики.

Следующим за изменением правил застройки шагом в сложившихся условиях должна стать *разработка мер поддержки строительного бизнеса*. В рамках этих мер необходимо предусмотреть порядок, при котором количественные характеристики инвестиционных обременений должны стать прозрачными, а условия – типовыми. Кроме того, в Послании Президента Российской Федерации к Федеральному Собранию Российской Федерации от 20 февраля 2019 года было заявлено, что застройщики, безвозмездно передающие государству построенные социальные объекты, должны быть освобождены от налогов на прибыль и добавленную стоимость[4]. В число таких социальных объектов специалисты считают необходимым также включить жилье для социального найма. Во всех случаях должна быть обеспечена симметрия льгот и обременений для застройщиков.

2. Перед региональными органами власти встает комплекс вопросов ускорения и повышения экономической эффективности инвестиционно-строительного цикла, улучшения качества строительства и комфортности среды проживания. Генерация градостроительных идей, формирование партнерских пулов, оптимизация бюрократических процедур, размещение государственных строительных заказов и предупреждение конфликтов интересов застройщиков, подрядчиков, поставщиков, финансовых учреждений и населения наполняют функционал административного ресурса новым содержанием. Актуализируется его инновационная нагрузка, как в части тиражирования лучших отечественных и зарубежных практик, информационного обеспечения, аккумуляции и патронирования процессов практического внедрения экономически эффективных методов проектирования, строительства и эксплуатации жилой недвижимости, так и в плане заказа новых проектов с использованием инновационных строительных материалов, услуг, а также создания замкнутых договорных систем урегулирования предпринимательских споров [Гайдаенко Шер, 2018. С. 28–270]. Таким образом, имеющиеся *административные ресурсы на всех иерархических уровнях требуют реструктуризации и оценки экономической эффективности влияния на инвестиционно-строительную деятельность*.

3. *Развитие социального предпринимательства в строительстве*. Необходимо существенно расширить фронт строительно-монтажных работ по сооружению объектов социальной инфраструктуры. Речь идет не только о школах, детских садах, спортивных сооружениях, специализированной недвижимости для лиц зрелого возраста, но и об обустройстве пространств проживания и общих городских пространств. Проведенные исследования показали, что это не просто низкодоходная сфера, – это строго контролируемая, информационно прозрачная деятельность[5] [Алексеев, 2017. С. 827–828]. В рамках этой деятельности имеются большие возможности для принятия централизованных решений по ускорению внедрения новых относительно недорогих краудтехнологий и другое [Пространственная реструктуризация..., 2019. С. 235–453].

4. *Формирование новых сегментов и информационно-коммуникационных технологий ипотечного бизнеса*. Это, в первую очередь, разработка мер государственной поддержки распространения ипотеки на вторичный и арендный сегменты жилья. Кроме того, анализ показывает, что существует много стимулов для улучшения или изменения жилищных условий. Так, пожилые люди заинтересованы в адаптированном к возрастным особенностям жилье меньшей площади, в то время как молодые семьи нуждаются в расширении жилых пространств. Синхронизацию этих процессов в экономически безопасном режиме могли бы взять на себя банки. При этом одним из побочных эффектов становится снижение объемов нового строительства, активизация и поддержка вторичного рынка в ликвидном состоянии. Технологии «жилищных лифтов» в противоположных направлениях требуют разработки практических форматов использования в современных условиях. Они в такой же степени, что и традиционные сегменты, нуждаются в реализации преимуществ информационно-коммуникационных технологий, реализуемых в формате ипотечных платформ.

Расширение сегментов и новое технологическое наполнение ипотечного бизнеса имеют смысл лишь в том случае, если его экономическая эффективность, а, следовательно, и доступность ипотеки, растет. Президентом Российской Федерации на встрече с главой банка ВТБ 5 марта 2019 года была поставлена задача снизить ипотечную ставку до 6% и «ничего сверху не накручивать»[6]. Пока речь идет о многодетных семьях, но главное – понять, что динамика стоимости ипотеки будет во многом зависеть от достигнутой эффективности ипотечного бизнеса.

5. *Развитие внесудебных методов разрешения хозяйственных споров* как решающий фактор ускорения

4 Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации 20 февраля 2019 года: http://www.kremlin.ru/events/president/news/59863

5 Yaskova N.Y. The prospects of construction industry and real estate market. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science: iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/90/1/012180

6 http://www.kremlin.ru/events/president/news/59955

реализационной фазы инвестиционно-строительных проектов, а также косвенная мера поддержки жизнеспособности субъектов строительства. Сложившееся положение с использованием судебных методов разрешения хозяйственных споров не только приостанавливает инвестиционно-строительные процессы, но и зачастую является причиной начала процедуры банкротства. Понимая, что инвестиционно-строительный бизнес в современных условиях стал высокотехнологичным и диапазон использования инновационных строительных материалов, инженерного оборудования и инфраструктурных технологий расширился за счет информационно-коммуникационных механизмов, участники строительства предпочитают взаимодействовать с проверенными практикой партнерами.

В результате банкротство хозяйственных субъектов не только плодит безработицу, но и разрушает налаженные хозяйственные связи, а, следовательно, повышает риски успешной реализации проектов застройки. Законодательно закрепленная возможность использования внесудебных методов разрешения хозяйственных споров, в том числе метода медиации [Зайцева, 2015. С. 17–214], должна быть адаптирована к специфике строительства и институционализирована. В существующей практике – это сфера редких консалтинговых услуг. Их развитие требует уточнения формата, исходя из современных подходов к реализации строительных проектов.

Заключение

Помимо указанных дополнений, существуют также вопросы государственной поддержки малого строительного бизнеса в условиях перехода к новым правилам застройки. Распространение методов краудинвестирования как способа снижения цены финансовых ресурсов нуждается в законодательном закреплении. Также следует учитывать, что ипотечный бизнес будет вынужден повышать свою экономическую эффективность лишь в условиях конкуренции. Результативность всего комплекса применяемых мер будет напрямую зависеть от реализации следующих задач:

– устранение дисбалансов прав и ответственности субъектов инвестиционной, проектной, строительной, банковской, контрольно-надзорной и других видов инвестиционно-строительной деятельности;

– применение мер поддержки отечественных предпринимателей, ответственных за строительство объектов социальной инфраструктуры;

– установление регулируемых правил достройки объектов долевого строительства;

– развитие социального предпринимательства в строительстве;

– расширение сегментов и повышение экономической эффективности ипотечного бизнеса;

– перенос значительного количества хозяйственных споров в сферу их внесудебного разрешения и синхронизация деятельности государственной власти и бизнес-сообщества по достижению целей национального проекта «Жилье и городская среда».

Литература

Алексеев С.А. Проблемы учета рисков при реализации инвестиционно-строительных проектов на краудинвестинговых онлайн-платформах. *Экономика и предпринимательство*. 2017. № 5. С. 827–829.

Гайдаенко Шер Н.И. Договорные формы урегулирования споров, возникающих в связи с предпринимательской деятельностью (опыт России и зарубежных государств). М.: Юстицинформ, 2018. 398 с.

Глобальные и локальные проблемы экономики: новые вызовы и решения: IV Международная научно-практическая конференция. М.: Спутник+, 2018. 337 с.

Зайцева Л.И. Альтернативные способы разрешения споров в контексте межгосударственных отношений и экономического правосудия в Российской Федерации. М.: Оригинал-макет, 2015. 216 с.

Пространственная реструктуризация. Новые смыслы и правила инвестиционно-строительной деятельности / Под общ. ред. проф. Н.Ю. Яськовой. М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2019. 454 с.

Яськова Н.Ю. Логика факторного анализа в условиях вариативной среды развития (методологический аспект). *Вестник МГСУ*. 2016. № 3. С. 144–151.

Peshkov V., Yaskova N. The process of administration in modern conditions: myths and reality. *Economic Annals-XXI*. 2015. № 3–4(1). P. 32–36.

References

Alekseev S.A. Problems of risk accounting in the implementation of investment and construction projects on crowdinvesting online platforms. *Ekonomika i predprinimatelstvo.* 2017. № 5. P. 827–829. In Russian

Gaidaenko Sher N.I. Contractual forms of settlement of disputes arising in connection with business activities (the experience of Russia and foreign countries). M.: Yustitsinform, 2018. 398 p. In Russian

Global and local problems of the economy: new challenges and solutions: IV International scientific-practical conference. M.: Sputnik +, 2018. 337 p. In Russian

Peshkov V., Yaskova N. The process of administration in modern conditions: myths and reality. *Economic Annals-XXI.* 2015. № 3–4(1). P. 32–36. In English

Spatial restructuring. New meanings and rules of investment and construction activities / Ed. by prof. N.Y. Yaskova. M.: Publishing House 'Delo', RANEPA, 2019. 456 p. In Russian

Yaskova N.Y. Logic of factor analysis under conditions of variative environment of development (methodological aspect). *Vestnik MGSU*. 2016. № 3. P. 144–151. In Russian

Zaitseva L.I. Alternative ways of resolving disputes in the context of interstate relations and economic justice in the Russian Federation. M.: Original layout, 2015. 216 p. In Russian